



Renata Chmelová
starostka městské části Praha 10

V Praze dne: 9. září 2020
Č.j.: P10-093545/2020

Vážený pane náměstků,

na základě Vaší žádosti upřesňuji, že očekávané náklady na rekonstrukci budovy ÚMČ Praha 10 činí dle odhadu zpracovatele projektové dokumentace firmy Casua 915 mil. Kč.

V příloze Vám zasílám "Analýzu finančních zdrojů: Rekonstrukce budovy Úřadu městské části Praha 10", která byla připravena na základě informací o hospodaření MČ Praha 10 a podkladů zpracovatele projektové dokumentace – firmy Casua doc. Ing. Lucíí Sedmihradskou, Ph.D., radní MČ Praha 10 ve spolupráci s odborem ekonomickým a odborem majetkoprávním ÚMČ Praha 10.

S přátelským pozdravem



Vážený pan
Pavel Vyhnánek, M.A.
náměstek primátora
Magistrát hl. m. Prahy
Mariánské náměstí 2
110 00 Praha 1

Analýza finančních zdrojů: Rekonstrukce budovy Úřadu městské části Praha 10

Úvod

Městská část Praha 10 (MČ Praha 10) připravuje největší investiční projekt ve své historii – kompletní rekonstrukci budovy Úřadu městské části Praha 10 (ÚMČ) na adrese Vršovická 68.

Technický stav objektu Vršovická 68 je neudržitelný a fungování úřadu není bez významných oprav v řádech vyšších desítek milionů korun možné ani ve střednědobém horizontu. Kompletní rekonstrukce objektu je vhodnější než neustálé opravy a úpravy zastaralých a pro zdraví rizikových konstrukcí a technologií a to jak z hlediska ekonomického a energetického tak i kvality služeb poskytovaných veřejnosti.

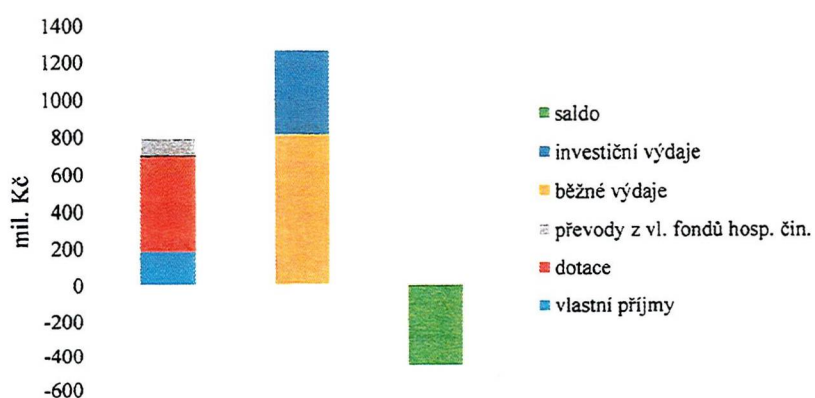
Projekt kompletní rekonstrukce budovy ÚMČ je připravován od roku 2017 a harmonogram realizace předpokládá uvedení do provozu ve druhém pololetí roku 2024. Jedná se o projekt, který svým rozsahem přesahuje rozpočtové možnosti samotné MČ. Jeho realizace je možná pouze díky navrženému vícezdrojovému financování, tj. z rozpočtových zdrojů a zdrojů vedlejší hospodářské činnosti MČ Praha 10, dotací z fondů EU a prostředků hlavního města Prahy (HMP).

Předložený návrh vícezdrojového financování je připravován souběžně se zpracováním projektové dokumentace a obsahuje tak pouze rámcový odhad celkových nákladů projektu, na základě informací dostupných k 26.5.2020.

1. Rozpočtové zdroje MČ Praha 10

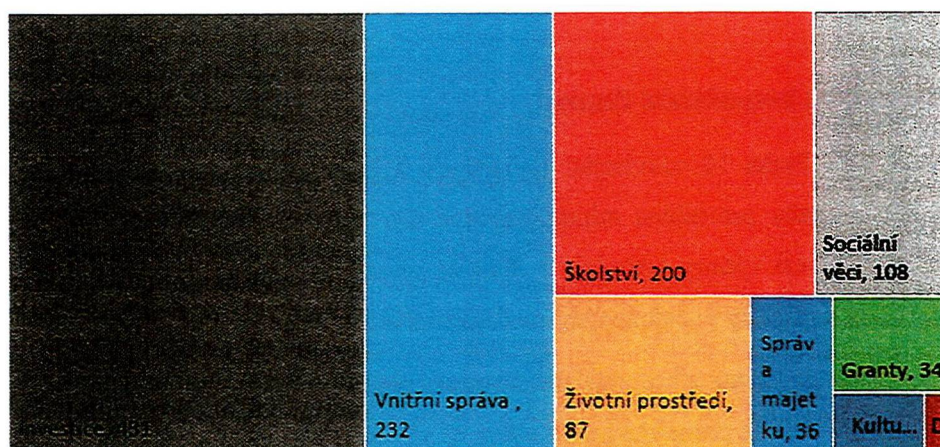
MČ Praha 10 poskytuje prostřednictvím rozpočtu veřejné služby a zabezpečuje související infrastrukturu pro více než 110 tisíc obyvatel (8,3% obyvatel hl. města Prahy). Její upravený rozpočet na rok 2020 (k 26.5.2020) počítá s příjmy 792 mil. Kč a výdaji 1 104 mil. Kč, schodek ve výši 458 mil. Kč je kryt zapojením přebytků hospodaření minulých let a lze očekávat, že skutečnost bude podobně jako v minulých letech lepší (Obrázek 1).

Obrázek 1: Upravený rozpočet na rok 2020 (k 26.5.2020)



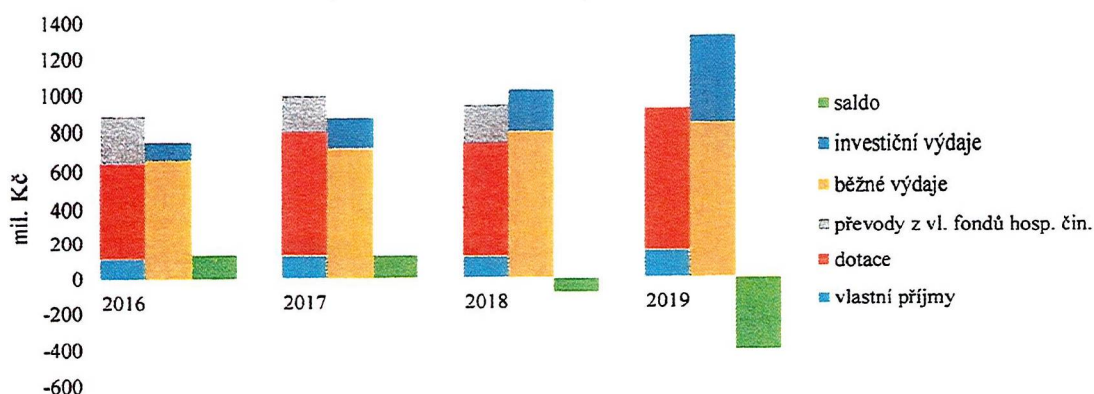
Hlavními oblastmi běžných výdajů MČ jsou vnitřní správa vč. výkonu přenesené působnosti, školství, sociální věci a životní prostředí. Investice tvoří v upraveném schváleném rozpočtu 36% (Obrázek 2).

Obrázek 2: Výdaje schváleného rozpočtu na rok 2020 (mil. Kč)



Výdaje rozpočtu MČ Praha 10 se v letech 2016 – 2019 pohybovaly mezi 746 mil. Kč do 1 310 mil Kč. Hlavním zdrojem krytí výdajů jsou dotace, vč. dotačního vztahu HMP, a vlastní příjmy. Podstatnou roli však hrají i převody z vlastních fondů hospodářské činnosti, které byly v letech 2016 a 2018 využity nejen k financování investičních výdajů, ale i výdajů běžných. MČ Praha 10 v daném období bohužel nedokázala vytvořit přebytek běžného rozpočtu (Obrázek 3).

Obrázek 3: Rozpočtové hospodaření (2016-2019, mil. Kč)



V následujících letech lze díky přijatým opatřením – od roku 2019 dochází k racionalizaci běžných výdajů MČ a od roku 2020 se zvýší příjmy z daně z nemovitých věcí – očekávat mírný přebytek běžného rozpočtu, který bude možné využít jako zdroj financování investic a splátek návratné finanční výpomoci na rekonstrukci budovy ÚMČ Praha 10.

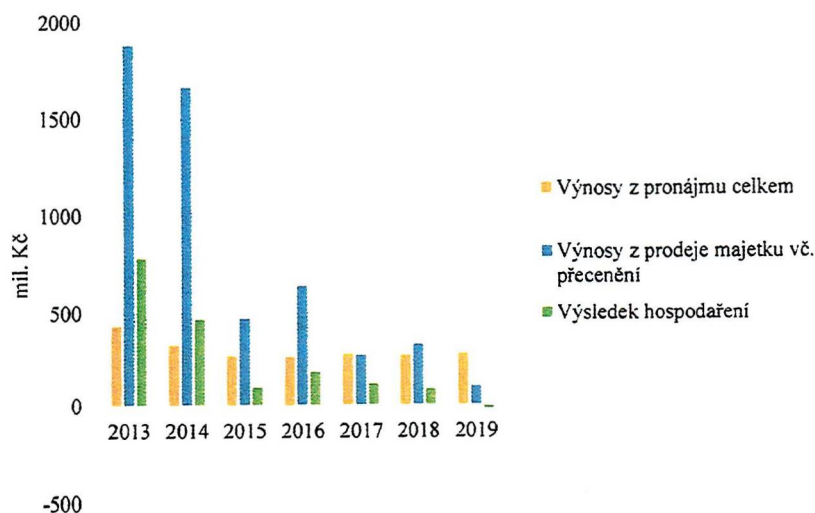
Nad rámec stávajících zdrojů budou počínaje rokem 2020 pro financování investic na základě schválené metodiky využity prostředky získané ze spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích.

2. Zdroje vedlejší hospodářské činnosti

Veškerá činnost MČ Praha 10 související se správou svěřeného majetku je v souladu se Statutem hl. města Prahy prováděna mimo rozpočet. Do rozpočtu vstupuje až zisk z této činnosti, tedy rozdíl mezi výnosy z prodeje svěřeného majetku a z vlastního hospodaření se svěřeným majetkem a náklady vynaloženými na dosažení těchto výnosů.

MČ Praha 10 dosahuje zisku z hospodářské činnosti především díky výnosům z prodeje svěřeného majetku. Výnosy z pronájmů jsou z naprosté většiny vynakládány na správu, opravy a udržování tohoto majetku. Vysoký zisk z hospodářské činnosti v letech 2013 a 2014 byl možný díky privatizaci téměř 200 bytových domů.

Obrázek 4: Vedlejší hospodářská činnost (2013-2019)



Ztráta v roce 2019 je důsledkem přizpůsobení hospodaření prioritám nového vedení MČ (1) nerozprodávat bez rozmyslu nemovitý majetek a (2) rychle opravit prázdné byty tak, aby je bylo možné pronajmout.

V následujících letech by měla být MČ schopna dosahovat zisku kolem 100 mil. Kč a to díky zvýšení nájemného v bytech o 20%, obnovení pravidelné valorizace nájemného v nebytových prostorech, využití dotačního programu Fondu rozvoje dostupného bydlení hl. města Prahy při opravách volných bytů a prodeji nemovitého majetku, který je pro MČ Praha 10 buď nepotřebný, nebo je jeho správa příliš nákladná. MČ Praho 10 se rovněž nově zapojí do systému zón placeného stání, což také pozitivně ovlivní zisk z hospodářské činnosti.

MČ má nyní na účtech hlavní činnosti 550 mil. Kč a na účtech vedlejší hospodářské činnosti 100 mil. Kč (údaj k 26.5.2020).

3. Dotační zdroje

MČ podala v únoru 2020 žádost o dotaci v rámci Operačního programu životní prostředí (OPŽP), konkrétně 121. výzvy na Snížení energetické náročnosti veřejných budov a zvýšení využití obnovitelných zdrojů energie. Žádost je v tuto dobu posuzována.

Celkem bylo zažádáno o 219 mil. Kč a to na dva typy opatření:

- a. zateplení, stínění, akustické prvky, úpravy na rozvodech tepla – zažádáno o 183 mil. Kč vč. DPH,
- b. vzduchotechnika a fotovoltaika – zažádáno o 36 mil. Kč vč. DPH.

MČ po případném rozhodnutí o přidělení dotace z OPŽP požádá o finanční prostředky z rezervy na spolufinancování projektů EU/EHP ve schváleném rozpočtu vlastního hl. m. Prahy (Usnesení RHMP 984/2020).

4. Návratná finanční výpomoc

Zastupitelstvo MČ Praha 10 schválilo dne 2.3.2020 usnesením č. 15/7/2020 žádost o návratnou finanční výpomoc z rozpočtu hl. města Prahy v celkovém objemu 500 mil. Kč. Jedná se o cca 54% průměrných příjmů MČ za období 2016-2019. Čerpání je rozloženo do dvou let: 300 mil. Kč v roce 2022 a 200 mil. Kč v roce 2023. Splácení je navrhováno ve 25 ročních splátkách ve výši 20 mil. Kč a v období 2024 až 2048.

Před čerpáním NVF vynaloží MČ na investiční akci rekonstrukce budovy ÚMČ minimálně 100 mil. Kč z vlastních zdrojů. Z vlastních zdrojů budou dále kryty výdaje související se stěhováním a působením ÚMČ po dobu rekonstrukce v náhradních prostorách.

Splácení návratné finanční výpomoci bude zajištěno jednak z pronájmu části budovy (příjmy z pronájmu dnes činí cca 5 mil. Kč ročně) a z běžného rozpočtu, kde dojde oproti současnosti ke snížení výdajů na energie, opravy a havárie v budově ÚMČ.

5. Shrnutí

MČ Praha 10 připravuje největší investiční akci ve své historii. V současnosti probíhá paralelně zpracování projektu a zajištění zdrojů financování. Přesnější odhad nákladů na kompletní rekonstrukci budovy ÚMČ bude možné provést až po dokončení projektové dokumentace pro provedení stavby na konci roku 2020. Do té doby je však nutné zabezpečit financování projektu.

Rámcový rozpočet a výhled (Obrázek 5 a Obrázek 6) jsou odhadem na základě informací dostupných v květnu 2020 a jejich cílem je shrnout navržené vícezdrojové financování, které umožní projekt rekonstrukce budovy ÚMČ realizovat.

Obrázek 5: Rámcový rozpočet (mil. Kč)

Výdaje		Zdroje	
projektová dokumentace vč. interiérů	65	rozpočet/vedlejší hospodářská činnost	226
rekonstrukce	770	dotace OPŽP	219
interiéry	80	NVF	500
rezerva	80	kofinancující dotace HMP	50
celkem	995	celkem	995

Obrázek 6: Rámcový výhled (mil. Kč)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	...	2048
Výdaje	55	40	425	375	90	50	20	...	20
projektová dokumentace vč. interiérů	55	10							
rekonstrukce interiérů		20	400	300	40	10			
rezerva		10	25	25	10	10			
splátky NVF					20	20	20	...	20
Zdroje	55	40	425	375	90	50	20	...	20
rozpočet 2020	55								
dotace OPŽP		10	60	100	49				
NVF			300	200					
kofinancující dotace HMP			25	25					
rozpočet/vedlejší hospodářská činnost		30	40	50	21	30			
rozpočet/vedlejší hospodářská činnost-splátky NVF					20	20	20	...	20

V Praze dne 26.5.2020



doc. Ing. Lucie Sedmihradská, Ph.D.

MČ Praha 10

Příloha: Dopis ze dne 6.5.2020

Úřad městské části Praha 10

doc. Ing. Lucie Sedmihradská, Ph.D.
členka Rady MČ

Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10

V Praze dne 6. května 2020

Věc: „Rekonstrukce radnice Praha 10“

Vážená paní Sedmihradská.

Na základě požadavku si Vám dovoluji zaslat informaci o předpokládaném finančním nákladu na stavební práce a dodávky pro výše uvedenou akci.

Stavební část:

- Bourání, nové nosné konstrukce, úpravy povrchů a nášlapných vrstev, izolace, ostatní stavebné konstrukce, vnitřní dveře a příčky, podhledy, výtahy
cca 251,000.000,- Kč
- Obvodový plášť (v souladu s žádostí o dotaci v rámci operačního programu životního prostředí)
cca 170,000.000,- Kč

Technické zařízení budov

- Zdravotně technické instalace
cca 12,000.000,- Kč
- Rozvody tepla a chladu
teplo cca 13,000.000,- Kč
chlad cca 28,000.000,- Kč
- Vzduchotechnika
cca 33,000.000,- Kč
- Elektroinstalace
cca 80,000.000,- Kč
- Stablní hasící zařízení
cca 12,000.000,- Kč
- Měření a regulace
cca 19,000.000,- Kč

- Fotovoltaika
cca

3,000.000,- Kč

Infrastruktura

- Přípojky inženýrských sítí, komunikace, sadové úpravy, areálové osvětlení apod.
cca

30,000.000,- Kč

Celkem

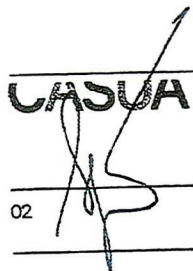
636,000.000,- Kč

Vlastní vestavěný interiér lze předpokládat ve výši cca 10-20% výše uvedených nákladů.

Ve výše uvedených cenách není započítáno zákonné DPH.

S pozdravem

Ing. Radek Spurný
ředitel společnosti


CASUA Casua, spol. s r.o.
Corso Court
Křížkova 682/34a
186 00 Praha 8
02 ič 44846908
dič CZ44846908

